

г. Благовещенск

Резолютивная часть решения оглашена «29» июля 2014 г.

В полном объеме решение изготовлено «11» августа 2014 г.

Комиссия Амурского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: <...>, председателя Комиссии; <...>, <...>, рассмотрев дело № А-15/23 2014 по признакам нарушения администрацией Возжаевского сельсовета (далее – Администрация), ИНН 2811002517, находящейся по адресу: 676810, Амурская область, с. Возжаевка, ул. Гагарина 23, части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон «О защите конкуренции»), выраженного в создании препятствий в осуществлении деятельности ООО «Управляющая компания «Жилищно-эксплуатационная компания» (далее - ООО «УК ЖЭК»), а также создании дискриминационных условий в деятельности ООО «УК ЖЭК» по отношению к МУП «Ресурсоснабжающее предприятие Возжаевка», путем проведения общих собраний собственников жилых помещений в домах, находившихся в управлении ООО «УК ЖЭК», по вопросам расторжения в связи с жалобами собственников жилья договора управления с ООО «УК ЖЭК» и заключения договора с МУП «Ресурсоснабжающее предприятие Возжаевка», предлагаемого администрацией:

УСТАНОВИЛА:

В Амурское УФАС России поступило заявление ООО «УК ЖЭК» на действия Администрации, ограничивающие ООО «УК ЖЭК» доступ на товарный рынок по оказанию услуг управления многоквартирными домами, создающие препятствия по осуществлению обществом своей деятельности.

Приказом Амурского УФАС России от 27.05.2014 № 129 (в редакции приказа от 01.07.2012 № 164) в соответствии с частью 4 статьи 44 Закона «О защите конкуренции» возбуждено дело № А-15/23 2014 и создана Комиссия для рассмотрения в отношении Администрации дела по признакам нарушения части 1 статьи 15 Закона «О защите конкуренции».

Определением от 06.06.2014 рассмотрение дела назначено на 27.06.2014 в 10 часов 00 минут. Определением от 27.06.2014 рассмотрение дела отложено на 29.07.2014 в 10 часов 00 минут, с учетом того, что, по мнению заявителя, администрация Белогорского района обладает сведениями о деятельности МУП «Ресурсоснабжающее предприятие Возжаевка» и обращалось в правоохранительные органы по вопросу законности создания и осуществления деятельности данной организации, к участию в деле в качестве лица, располагающего сведениями о рассматриваемых Комиссией обстоятельствах привлечена администрация Белогорского района.

На заседание Комиссии 27.06.2014 явилась представитель заявителя <...>. Представители ответчика и заинтересованного лица не явились, сведения о

надлежащем уведомлении МУП «Ресурсоснабжающее предприятие Возжаевка» о дате, времени и месте рассмотрения дела отсутствуют.

На заседание 29.07.2014 лица, участвующие в деле не явились, ответчик, заявитель, лицо, располагающее сведениями о рассматриваемых Комиссией обстоятельствах, уведомлены о дате, времени и месте рассмотрения дела, сведения об уведомлении заинтересованного лица отсутствуют.

Комиссией принято решение о рассмотрении дела в отсутствие не явившихся лиц.

Письмом от 18.06.2014 № 299/1 ООО «УК «ЖЭК» сообщило о том, что позиция общества по делу осталась неизменной, представило копии письма Администрации от 21.02.2014 № 83, объявления главы Администрации <...>., директора МУП «Ресурсоснабжающее предприятие Возжаевка» от 03.05.2014, жалоб жителей на 38 листах, протоколов собраний на 36 листах, заявлений на 4 листах.

В заседании от 27.06.2014 представитель заявителя пояснила, что мнение, изъявленное в заявлении, не изменилось. В настоящее время Администрация свои действия прекратила, так как ООО «УК «ЖЭК» обращалось не только в Амурское УФАС России, но и в правоохранительные органы. ОБЭП сделал Администрации предупреждение. На данный момент о деятельности МУП и что собирается делать дальше администрация Возжаевского сельсовета неизвестно. По всей Возжаевке развешаны объявления. Озвучила текст объявления. Объявление вывешено 1 мая. Люди звонят в ООО «УК «ЖЭК», говорят, что им сказали до 15 мая платить в управляющую компанию, затем в конце месяца придет квитанция уже от МУП. Выставляет квитанции ЕКРЦ – агенты ООО «УК «ЖЭК», они находятся в ДОС, в котором собственником является муниципалитет. Платежеспособность в Возжаевке очень сильно упала, потому что люди переживают, не хотят платить ООО «УК «ЖЭК», люди в растерянности. На проводимые обществом собрания приходят агитаторы, не дают провести собрание. Собрания с жильцами проводятся очно, но агитаторы срывают объявления о проведении собраний. У МУП в уставе основной вид деятельности – теплоснабжение. Договоры с ресурсоснабжающими организациями - ООО «Водосток-Сервис» и ОАО «Облкоммунсервис» Администрация не расторгла и собственники тоже. У ООО «УК «ЖЭК» заключены договоры с ресурсоснабжающими организациями, они действуют.

На вопросы Комиссии представитель заявителя пояснила, что ДОСы и дома по ул. Вокзальной обслуживаются ООО «УК «ЖЭК» с августа 2013 года, а по ул. Гагарина и Центральная с 2012 года. Ни одной жалобы на деятельность общества за все время и с января 2014 года не поступало. О жалобах в Администрацию никто не уведомлял, предписания не выписывались, проверки на основании жалоб не проводились. ООО «УК «ЖЭК» когда подавало заявление в прокуратуру на МУП и Возжаевский сельсовет, запрашивало, на каком основании подавались жалобы, на что ничего не ответили. Жалобы одна к одной. Одна из женщин, проживающая по Гагарина, поясняла, что ее дом жалоб не писал, хотя ее фамилия в жалобах фигурировала. МУП еще не начали оказывать услуги. В письме Администрации перечислены все те дома, которые находятся в управлении ООО «УК «ЖЭК». Люди в настоящее время стали понемногу платить обществу. Денежные средства МУП не собирали. Общество осуществляет управление домами. Собрания от 29 ноября в суд не обжаловались. С ресурсоснабжающих организаций заявления о

расторжении договоров не поступали, отказов от оказания услуг нет. Кроме общества и МУП, есть еще ОАО «Славянка», осуществляющее управление имуществом. Доля муниципалитета более 50 % только по ДОСам, договоры управления заключались на основании протоколов общего собрания.

В заседании Комиссии представитель заявителя представила ходатайство о приобщении к материалам дела копии озвученного объявления Администрации от 03.05.2014. Комиссией ходатайство удовлетворено.

Администрация Белогорского района в ответ на определение об отложении дела представила копию письма прокуратуры Белогорского района от 11.06.2014 № 1863, письма межмуниципального отдела Министерства внутренних дел Российской Федерации «Белогорский» (далее – МОМВД России «Белогорский») от 26.05.2014 № 35/6-5128пр с приложением постановления об отказе в возбуждении уголовного дела на 3 листах.

Исследовав материалы дела, Комиссия установила следующее.

В соответствии с выпиской из Единого государственного реестра юридических лиц (далее – ЕГРЮЛ) по состоянию на 27.05.2014 ООО «УК ЖЭК» зарегистрировано 02.04.2010 и осуществляет следующие виды деятельности: управление недвижимым имуществом (ОКВЭД 70.32, основной), производство, передача и распределение пара и горячей воды (тепловой энергии, ОКВЭД 40.30), сбор, очистка и распределение воды (ОКВЭД 41.00) и другие.

Согласно выписке из ЕГРЮЛ по состоянию на 27.05.2014 МУП «Ресурсоснабжающее предприятие Возжаевка» зарегистрировано 24.10.2013, учредитель – Администрация, 11.03.2014 внесена запись в ЕГРЮЛ о том, что директором предприятия является <...>. Предприятие осуществляет следующие виды деятельности: производство пара и горячей воды (тепловой энергии, ОКВЭД 40.30.1, основной), управление недвижимым имуществом (ОКВЭД 70.32), передача пара и горячей воды (тепловой энергии, ОКВЭД 40.30.2), распределение пара и горячей воды (тепловой энергии, ОКВЭД 40.30.3), сбор, очистка и распределение воды (ОКВЭД 41.00) и другие.

Как следует из заявления ООО «УК ЖЭК» является управляющей организацией для многоквартирных домов, расположенных по адресам с. Возжаевка, ул. Гагарина 15, 17, 19, 21, 37, 41, 57, 59, 61, 107, ул. Центральная 3, 5, 6, 8, ул. Вокзальная 7, 9, ДОС 13, 53, 64, 68, 69.

В подтверждение выбора ООО «УК «ЖЭК» представлены протоколы общих собраний помещений в многоквартирных домах с. Возжаевка: по ул. Гагарина 15 № 19 от 28.08.2012, ул. Гагарина 17 № 18 от 28.08.2012, ул. Гагарина 19 № 24 от 28.08.2012, ул. Гагарина 21 № 14 от 28.08.2012, ул. Гагарина 37 № 26 от 22.09.2012, ул. Гагарина 41 № 22 от 28.08.2012, ул. Гагарина 57 № 15 от 28.08.2012, ул. Гагарина 59 № 21 от 28.08.2012, ул. Гагарина 61 № 20 от 28.08.2012, ул. Гагарина 107 № 27 от 28.08.2012, по ул. Центральная 3 № 25 от 17.09.2012, ул. Центральная 5 от 05.05.2012, ул. Центральная 6 от 05.05.2012, ул. Центральная 8 от 05.05.2012, по ул. Вокзальная 7 от 01.07.2013, ул. Вокзальная 9 от 01.07.2013, договор управления многоквартирными домами от 01.08.2013 ДОС № 13, 53, 64, 68, 69, от 01.08.2013, заключенный между Администрацией и ООО «УК «ЖЭК», договор управления многоквартирным домом, расположенным по ул. Гагарина дом 15, от 11.02.2013, заключенный

собственниками жилья с ООО «УК ЖЭК».

Таким образом, ООО «УК «ЖЭК» и МУП «Ресурсоснабжающее предприятие Возжаевка» являются конкурентами на товарном рынке оказания услуг по управлению недвижимым имуществом (ОКВЭД 70.3) в географических границах муниципального образования Возжаевского сельсовета Амурской области.

26.02.2014 заявитель получил письмо Администрации от 21.02.2014 № 83, согласно которому, в связи с многочисленными жалобами жильцов с. Возжаевка на неудовлетворительную деятельность ООО «УК ЖЭК» по обслуживанию домов, Администрация уведомляет о том, что общим собранием жильцов 29.11.2013 принято решение о расторжении с ООО «УК ЖЭК» договора управления по статье 450 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ). В указанном письме Администрация попросила подписать соглашение о расторжении договора, определить порядок передачи выбранной квартиросъемщиками новой управляющей организации МУП «Ресурсоснабжающее предприятие Возжаевка» технической документации на дома, передать средства на текущий и капитальный ремонт, плату за найм социального жилья, собранные с собственников помещений, но не израсходованных на эти цели, назначить дату расторжения договора 21.03.2014, в противном случае Администрация согласно пункта 12 заключенного договора вправе расторгнуть договор в одностороннем порядке за 60 дней.

В последующем Администрация письмом от 23.03.2014 № 98 сообщила, что на основании статей 44, 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), собственники не удовлетворены качеством обслуживания домов ООО «УК ЖЭК» и вправе в одностороннем порядке расторгнуть договор с управляющей компанией. Общим собранием выбрана другая управляющая компания МУП «Ресурсоснабжающее предприятие «Возжаевка». Администрация также указала о необходимости передать в Администрацию техническую документацию на дома, акты осмотра инженерных сетей за последние 2 года, акты на выполнение работы и оказание услуг за последний год, договор управления. Вместе с тем, Администрация уведомила ООО «УК ЖЭК», что жители с. Возжаевка 01.05.2014 будут уведомлены, что в связи с решением их общего собрания квартирная плата за обслуживание жилья будет перечисляться на расчетный счет МУП «Ресурсоснабжающее предприятие «Возжаевка».

К указанному письму представлены копии протоколов общих собраний собственников жилых помещений многоквартирных домов по ул. Гагарина 15 № 16 от 30.11.2013, ул. Гагарина 17 № 15 от 30.11.2013, ул. Гагарина 19 № 8 от 30.11.2013, ул. Гагарина 21 № 13 от 30.11.2013, ул. Гагарина 37 № 7 от 30.11.2013, ул. Гагарина 41 № 12 от 30.11.2013, ул. Гагарина 57 № 11 от 30.11.2013, ул. Гагарина 59 № 9 от 30.11.2013, ул. Гагарина 61 № 10 от 30.11.2013, ул. Гагарина 107 № 14 от 30.11.2013, ул. Центральная 3 № 2 от 29.11.2013, по ул. Центральная 5 № 4 от 29.11.2013, ул. Центральная 6 № 1 от 29.11.2013, ул. Центральная 8 № 3 от 29.11.2013, ДОС 13 № 6 от 30.11.2013, ДОС 64 № 5 от 30.11.2013, ДОС 68 № 6 от 30.11.2013, идентичные по содержанию, согласно которым собрания инициированы Администрацией в связи с поступлением в адрес последней многочисленных жалоб на ООО «УК «ЖЭК» по факту неисполнения компанией своих обязательств. Собственники проголосовали 100 % голосов за расторжение договоров с ООО «УК «ЖЭК», за выбор в качестве управляющей организации МУП «Ресурсоснабжающее предприятие «Возжаевка»

и заключение с предприятием договора управления.

К письму Администрации от 23.03.2014 № 98 также представлены копии:

- жалоб в Администрацию от инициативных групп собственников жилых помещений домов 15, 19, 21, 25, 35, 37, 39, 41, 57, 61, 65, 69 (без указания улиц), по ул. Гагарина 59, 63, ул. Вокзальная 7, 9, 11, ДОС 64 (15 штук), идентичного содержания на ООО «УК «ЖЭК» по факту ненадлежащего исполнения обществом обязанностей (не организовано круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание домов, выполнение заявок длительное время, не выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, проведение частичного ремонта дома в гарнизоне) с извещением Администрации о намерении провести общее собрание собственников домов с постановкой вопроса о расторжении договора с ООО «УК «ЖЭК» и выборе способа управления домами в соответствии с пунктом 3 статьи 161, пунктом 8.2 статьи 162 ЖК РФ. Даты составления, даты поступления в Администрацию и входящие номера отсутствуют;

- жалоб в Администрацию от жильцов, проживающих по адресам ул. Центральная 3, 5, 6, 8 ДОС 13, 64, идентичного содержания на несоответствие услуг ООО «УК «ЖЭК» установленным нормативам, нарушении ООО «УК «ЖЭК» правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда с просьбой разобраться по данному факту и обязать управляющую компанию надлежащим образом исполнять обязательства по эксплуатации дома. Даты составления, даты поступления в Администрацию и входящие номера отсутствуют;

- жалоб в Администрацию от жильцов, проживающих по адресам ул. Центральная 6, ДОС 53, идентичного содержания на несоответствие услуг ООО «УК «ЖЭК» установленным нормативам, нарушении ООО «УК «ЖЭК» правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда с просьбой разобраться по данному факту и обязать управляющую компанию надлежащим образом исполнять обязательства по эксплуатации дома. Даты составления, даты поступления в Администрацию и входящие номера отсутствуют;

- заявлений в Администрацию от жителей ДОС 53, 64, 68 о содействии в смене управляющей компании ЖХ, руководимой <...>, в связи с неисполнением обязательств по благоустройству территории домов, замене систем водо- и теплоснабжения, ремонта подъездов, крыши и других, идентичного содержания. Даты составления отсутствуют.

Заявитель полагает, что Администрацией нарушен порядок проведения общего собрания собственников жилых помещений, установленный частью 1.1 статьи 165 ЖК РФ в связи с наличием жалоб на ненадлежащее исполнение управляющей компанией своих обязательств, поскольку управляющая компания претензий от собственников жилых помещений в связи с неудовлетворительной работой не получала, контролирующие органы также претензий не предъявляли, ООО «УК ЖЭК» не было уведомлено о проведении общих собраний собственников 29.11.2013 по вопросам неудовлетворительной работы общества, проверка по жалобам граждан Администрацией не проводилась, работа ООО «УК ЖЭК» неудовлетворительной по результатам проверки Администрацией не признавалась.

По мнению заявителя, Администрация ограничивает конкуренцию на рынке по

управлению жильем, создавая препятствия в осуществлении деятельности ООО «УК ЖЭК» в интересах МУП «Ресурсоснабжающее предприятие «Возжаевка».

Администрация на запрос Амурского УФАС России письменные пояснения об основаниях направления в адрес ООО «УК «ЖЭК» писем Администрации от 21.02.2014 № 83, от 23.03.2014 № 98 с требованием о передаче документации в отношении многоквартирных домов, разъяснения в отношении каких домов предъявлялись данные требования, а также о проведении проверок по жалобам на ненадлежащее оказание услуг управления вышеуказанными домами ООО «УК ЖЭК» не представила. Письменные пояснения об основаниях расторжения договоров управления с ООО «УК «ЖЭК» и передачи многоквартирных домов в управление МУП «Ресурсоснабжающее предприятие Возжаевка», кем и когда проводились собрания собственников помещений в вышеуказанных многоквартирных домах, на которых приняты данные решения, об учреждении МУП «Ресурсоснабжающее предприятие «Возжаевка» (кем, когда учреждено), документы об учреждении и устав данного предприятия Администрацией также не представлены.

Вместе с тем, Администрацией и заявителем представлены копии вышеуказанных жалоб граждан по вопросам ненадлежащего оказания услуг ООО «УК ЖЭК» в адрес Администрации без указания дат их составления и поступления в адрес Администрации и копии протоколов от 29.11.2013, 30.11.2013 о смене управляющей организации с ООО «УК ЖЭК» на МУП «Ресурсоснабжающее предприятие Возжаевка» по предложению Администрации.

Согласно представленных Администрацией письмом от 18.04.2014 № 164 сведений, Администрация является собственником жилых помещений с долей более 50 % в жилых домах ДОС 13, 53, 64, 68 из всех домов, находившихся в управлении ООО «УК ЖЭК» в с. Возжаевка.

К указанному письму Администрацией представлено обращение ОАО «Славянка» в лице филиала «Амурский» в адрес Администрации в связи с многочисленными жалобами жильцов ДОС 59, 60, 67, 68, 69 на нарушение санитарно-эпидемиологической обстановки в связи с несвоевременным вывозом мусора и систематическим отсутствием уборочных работ прилегающей территории к площадке для сбора мусора в районе ДОС работниками ООО «УК «ЖЭК», согласно которому общество просит Администрацию содействовать обязать ООО «УК «ЖЭК» принять меры по устранению выявленных нарушений: своевременно вывозить мусор с контейнерной площадки возле ДОС 60, убрать прилегающую территорию, обеспечить уборку и вывоз строительного мусора, накопившегося в ходе ремонтных работ в детском саду. Обращение не содержит реквизитов документа – даты и номера.

Как следует из представленного заявителем объявления Администрации от 03.05.2014 для собственников домов по ул. Гагарина 15, 17, 19, 21, 37, 41, 57, 59, 61, 107, ул. Центральная 3, 5, 6, 8 на основании решения общего собрания указанных домов от 30.11.2013 собственниками избрано в качестве управляющей компании МУП «Ресурсоснабжающее предприятие Возжаевка». Администрация просит в кабинете № 14 Администрации в срок до 30.05.2014 включительно заключить договор управления с указанным предприятием. Если ранее собственниками заключался договор на управление с ООО «ЖЭК», на основании решения общего собрания он расторгается в одностороннем порядке со дня заключения

договоров с вновь избранной компанией МУП «Ресурсоснабжающее предприятие Возжаевка».

Как следует из письма прокуратуры Белогорского района от 11.06.2014 № 1863, направленного в адрес и.о. главы муниципального образования Белогорского района, в ходе проводимой прокуратурой проверки установлено, что директор МУП «Ресурсоснабжающее предприятие Возжаевка» <...> назначен на должность без проведения конкурса в противоречие статье 48 Устава муниципального образования Возжаевского сельсовета, конкурс не проводился. 13.06.2014 главе Возжаевского сельсовета <...> внесен протест с требованием отменить распоряжение и расторгнуть с <...> трудовые отношения.

Согласно постановлению об отказе в возбуждении уголовного дела заместителя начальника МОМВД России «Белогорский», датированного маем 2014 года без указания конкретной даты, направленного в адрес и.о. главы муниципального образования Белогорского района письмом МОМВД России «Белогорский» от 26.05.2014 № 35/6-5128пр, 16.05.2014 в дежурной части МОМВД России «Белогорский» зарегистрировано заявление и.о. главы муниципального образования Белогорского района по факту совершения директором МУП «Ресурсоснабжающее предприятие Возжаевка» преступления, предусмотренного статьей 159 Уголовного кодекса Российской Федерации.

Материалами проверки установлено, что 03.05.2014 Возжаевский сельский совет народных депутатов Белогорского района Амурской области по инициативе главы муниципального образования Возжаевского сельсовета Белогорского района <...>, решено создать МУП «Ресурсоснабжающее предприятие Возжаевка» для осуществления деятельности по оказанию жилищно-коммунальных услуг на территории с. Возжаевка. Предприятие зарегистрировано 24.11.2013, однако в нарушение статьи 13 Федерального закона от 14.11.2002 № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных предприятиях» уставный фонд предприятия до момента проведения проверки не сформирован, имущество муниципалитета в хозяйственное ведение предприятия не передавалось, предприятие не правомочно подписывать гражданско-правовые договоры и участвовать в хозяйственной (предпринимательской) деятельности. Предприятие не имеет в своем штате работников, не имеет имущества и средств для производства, не обладает какими то ни было ресурсами и активами для осуществления уставных видов деятельности и исполнения обязательств, возникающих при осуществлении хозяйственной деятельности.

Из указанного постановления следует, что <...> назначен на должность директора МУП «Ресурсоснабжающее предприятие Возжаевка» 10.02.2014, приступил к исполнению обязанностей 12.05.2014, когда он приступил к исполнению обязанностей, документы предприятия ему переданы бывшим директором <...>. Предприятие деятельность не осуществляет, договоры с ресурсоснабжающими организациями не заключало. Денежные средства с собственников жилья для содержания и обслуживания жилого фонда предприятие не собирало, так как жилые дома находятся на обслуживании ООО «УК «ЖЭК».

В соответствии с пунктами 4, 5 части 2 статьи 44 ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся выбор способа управления многоквартирным домом, другие вопросы, отнесенные ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном

доме.

Порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и принятие решения по результатам его проведения регламентированы статьями 45, 46 ЖК РФ.

Согласно частям 5, 6 статьи 46 ЖК РФ решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном ЖК РФ порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании. Собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований ЖК РФ, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении.

Сведения об обжаловании в суд протоколов от 29.11.2013, 30.11.2013 о смене управляющей организации с ООО «УК ЖЭК» на МУП «Ресурсоснабжающее предприятие Возжаевка» по предложению Администрации в Амурское УФАС России не представлены.

Вместе с тем, согласно пункту 1 части 1 статьи 165 ЖК РФ в целях создания условий для управления многоквартирными домами органы местного самоуправления обеспечивают равные условия для деятельности управляющих организаций независимо от организационно-правовых форм.

Частью 1.1 статьи 165 ЖК РФ установлено, что орган местного самоуправления на основании обращения собственников помещений в многоквартирном доме, председателя совета многоквартирного дома, органов управления товарищества собственников жилья либо органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных [частью 2 статьи 162](#) ЖК РФ, в пятидневный срок проводит внеплановую проверку деятельности управляющей организации. В случае, если по результатам указанной проверки выявлено невыполнение управляющей организацией условий договора управления многоквартирным домом, орган местного самоуправления не позднее чем через пятнадцать дней со дня соответствующего обращения созывает собрание собственников помещений в данном доме для решения вопросов о расторжении договора с такой управляющей организацией и о выборе новой управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

Как установлено частью 2 статьи 162 ЖК РФ, по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива, лица, указанного в [пункте 6 части 2 статьи 153](#) ЖК РФ, либо в случае, предусмотренном [частью 14 статьи 161](#) ЖК РФ, застройщика) в



течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Согласно части 8.2 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

Однако, доказательства проведения Администрацией в установленном частью 1.1 статьи 165 ЖК РФ порядке проверки деятельности ООО «УК ЖЭК» по жалобам собственников жилья в связи с ненадлежащим исполнением управляющей компанией своих обязательств, а также доказательства того, что результатами проверки установлена обоснованность данных жалоб, что послужило бы основанием проведения общих собраний собственников по вопросу смены управляющей компании в Амурское УФАС России не представлены.

Кроме того, не представлены и доказательства соблюдения Администрацией порядка проведения 29.11.2013, 30.11.2013 общих собраний собственников жилых помещений в домах, находившихся в управлении ООО «УК ЖЭК».

Вместе с тем, Комиссия Амурского УФАС России принимает во внимание, что представленные в материалы дела копии жалоб жильцов многоквартирных домов в с. Возжаевка не содержат необходимых реквизитов документа – даты составления, таким образом, данные жалобы не могут являться достоверным доказательством наличия претензий жильцов многоквартирных домов с. Возжаевка, находящихся в управлении ООО «УК «ЖЭК», к указанной управляющей компании по фактам ненадлежащего исполнения компанией своих обязанностей и, соответственно, не может служить достаточным основанием для проведения Администрацией 29.11.2013, 30.11.2013 общих собраний собственников жилых помещений по вопросу смены управляющей компании в связи с этим. Не может служить таким основанием и обращение ОАО «Славянка», не содержащее даты составления обращения.

Кроме того, согласно части 2 статьи 163 ЖК РФ управление многоквартирным домом, в котором доля Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме составляет более чем пятьдесят процентов, осуществляется на основании договора управления данным домом, заключенного с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса, который проводится в порядке, установленном Правительством Российской Федерации в соответствии с [частью 4 статьи 161](#) ЖК РФ.

Как установлено частью 4 статьи 161 ЖК РФ орган местного самоуправления в [порядке](#), установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, если в течение года до

дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано. Открытый конкурс проводится также в случае, если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

Таким образом, в отношении жилых домов в с. Возжаевка по адресам ДОС 13, 53, 64, 68, в которых Администрация является собственником жилых помещений с долей более 50 %, смена управляющей компании могла быть произведена только по результатам открытого конкурса. Доказательства проведения такого конкурса в Амурское УФАС России не представлены.

Согласно части 1 статьи 15 Закона «О защите конкуренции» федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов или организациям, организациям, участвующим в предоставлении государственных или муниципальных услуг, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия), в частности запрещаются необоснованное препятствование осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами, создание дискриминационных условий.

Действия Администрации по проведению общих собраний собственников жилых помещений в домах, находившихся в управлении ООО «УК ЖЭК», по вопросам расторжения в связи с жалобами собственников жилья договора управления с ООО «УК ЖЭК» и заключения договора с МУП «Ресурсоснабжающее предприятие Возжаевка», предлагаемого Администрацией, в нарушение части 1.1 статьи 165 ЖК РФ, то есть без проведения проверки обоснованности жалоб по вопросу неисполнения обязательств ООО «УК ЖЭК», а также без соблюдения порядка проведения общих собраний собственников жилых помещений в многоквартирных домах, создали препятствия в осуществлении деятельности ООО «УК «ЖЭК» на рынке оказания услуг по управлению недвижимым имуществом в географических границах села Возжаевка. Вследствие указанных действий Администрацией создано преимущественное положение МУП «Ресурсоснабжающее предприятие Возжаевка» на указанном рынке по отношению к ООО «УК «ЖЭК», а также к любым иным организациям, осуществляющим деятельность на рынке управления недвижимым имуществом, - потенциальным участникам открытого конкурса по выбору управляющей организации в отношении домов в с. Возжаевка по адресам ДОС 13, 53, 64, 68.

Таким образом, действия Администрации по проведению общих собраний собственников жилых помещений в домах, находившихся в управлении ООО «УК ЖЭК», по вопросам расторжения в связи с жалобами собственников жилья договора управления с ООО «УК ЖЭК» и заключения договора с МУП

«Ресурсоснабжающее предприятие Возжаевка», предлагаемого Администрацией, в нарушение части 1.1 статьи 165 ЖК РФ, что создало препятствия в осуществлении деятельности ООО «УК ЖЭК», а также создало дискриминационные условия в деятельности ООО «УК ЖЭК» по отношению к МУП «Ресурсоснабжающее предприятие Возжаевка», нарушают часть 1 статьи 15 Закона «О защите конкуренции».

Решая вопрос о необходимости выдачи предписания, Комиссия принимает во внимание нормы частей 5, 6 статьи 46 ЖК РФ. Несмотря на отсутствие законных оснований для проведения собраний собственников многоквартирных домов в с. Возжаевка по инициативе Администрации, принятые на данных собраниях решения, отраженные в протоколах от 29.11.2013, 30.11.2013, о смене управляющей организации с ООО «УК ЖЭК» на МУП «Ресурсоснабжающее предприятие Возжаевка» по предложению Администрации, обязательны для всех собственников данных домов, решения никем не оспорены. У антимонопольного органа отсутствуют правовые основания для выдачи предписания, направленного на изменение воли собственников многоквартирных домов в с. Возжаевка по вопросу выбора управляющей организации, в целях устранения нарушения. Таким образом, Комиссия полагает необходимым и достаточным в рамках полномочий, предусмотренных статьей 23 Закона «О защите конкуренции», выдать Администрации предписание о недопущении действий, которые могут являться препятствием для возникновения конкуренции и (или) могут привести к ограничению, устранению конкуренции и нарушению антимонопольного законодательства на рынке по оказанию услуг управления недвижимым имуществом в границах муниципального образования Возжаевского сельсовета Белогорского района Амурской области.

Вместе с тем, в отношении жилых домов в с. Возжаевка по адресам ДОС 13, 53, 64, 68, в которых Администрация является собственником жилых помещений с долей более 50 %, Комиссия учитывает часть 2 статьи 163 ЖК РФ и считает возможным выдать предписание об устранении нарушения. Необходимым способом, направленным на устранение нарушения, в данном случае является проведение Администрацией открытого конкурса по выбору управляющей организации.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Амурского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать действия администрации Возжаевского сельсовета, ИНН 2811002517, находящейся по адресу: 676810, Амурская область, с. Возжаевка, ул. Гагарина 23, выражающиеся в создании препятствий в осуществлении деятельности ООО «УК ЖЭК», а также создании дискриминационных условий в деятельности ООО «УК ЖЭК» по отношению к МУП «Ресурсоснабжающее предприятие Возжаевка», путем проведения общих собраний собственников жилых помещений в домах, находившихся в управлении ООО «УК ЖЭК», по вопросам расторжения в связи с жалобами собственников жилья договора управления с ООО «УК ЖЭК» и заключения договора с МУП «Ресурсоснабжающее предприятие Возжаевка»,

предлагаемого администрацией, нарушающими пункты 2, 8 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Выдать администрации Возжаевского сельсовета предписание об устранении нарушения антимонопольного законодательства.

Решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трёх месяцев со дня его принятия.